

Solar @ Home

Crailsheim

Vorab-Version
Stand 25. Mai 2007



unverbindliche Visualisierung

30 Steuerbegünstigte Eigentumswohnungen in
Neubauqualität und Niedrigenergiebauweise

Julie-Pöhler-Straße 2, 4 und 6

BAUABSCHNITT I

für Kapitalanleger und Eigennutzer

Herausgeber:**Bauwert Liegenschaften GmbH**

Sophienstraße 3a · 76530 Baden-Baden
Fon 0 72 21 - 39 57 90 · Fax 0 72 21 - 39 57 93

Objektadresse:

Julie-Pöhler-Straße 2, 4 und 6
74564 Crailsheim

eMail info@solarathome.de · Internet www.solarathome.de

Haftungsausschluss

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen, sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden; auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämtern bereits erteilt ist und der technischen Weiterplanung („Werkplanung“ von Architektur, Haustechnik, Tragwerk) unter Einhaltung der Bestimmungen zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Da die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit, die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Inhalt

Crailsheim	4
Das Objekt	6
Energiekonzept	8
Ausstattung	10
Lageplan	12
Ansichten	13
Geschossübersichten	14
Grundrisse	16
Baubeschreibung	28
Wohnungsnachfragepotenzial	
Baden-Württemberg	32
Landkreis Schwäbisch-Hall	33
Referenzen	34
Referenzschreiben	38
Anfahrt / Kontakt	40



Crailsheim - eine Stadt mit Zukunft

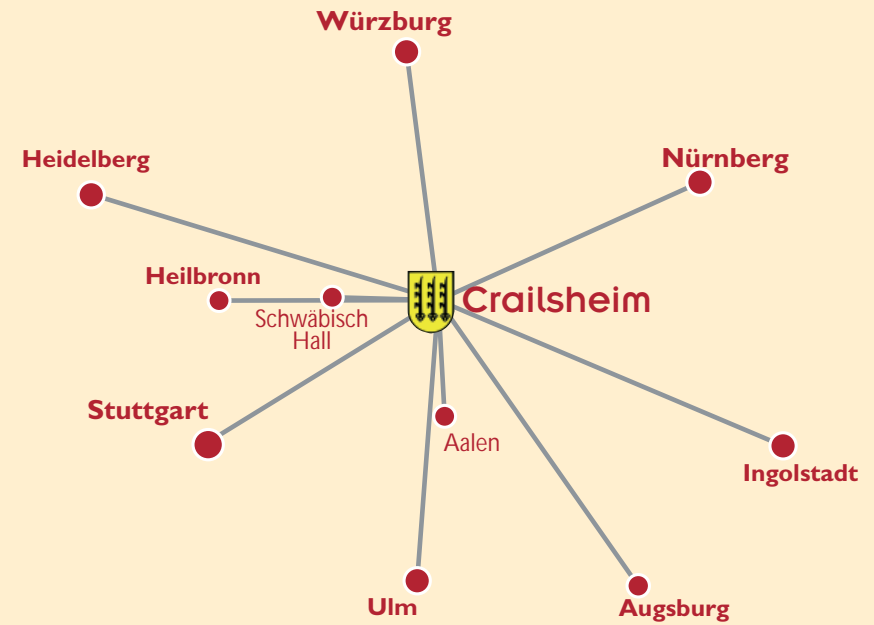
Die Stadt Crailsheim mit ihren 33.000 Einwohnern liegt im Nordosten von Baden-Württemberg, etwa 32 km östlich von Schwäbisch Hall bzw. 40 km südwestlich von Ansbach. Sie ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Schwäbisch-Hall und bildet ein Mittelzentrum. Die geringe Arbeitslosenquote von ca. 5% und die optimale Verkehrsanbindung an die Autobahnen A6 und A7 machen die Stadt zu einem bevorzugten Wohn- und Gewerbestandort.

Crailsheim - optimale Infrastruktur gepaart mit Innovationsbereitschaft

Crailsheim, malerisch auf der Hohenloher Ebene gelegen, ist seit Jahrhunderten ein Anziehungspunkt und ein ganz besonderes Stück von Baden-Württemberg. Crailsheim ist die „Einkaufsstadt“ und zugleich wirtschaftlicher Mittelpunkt der gesamten Region. Crailsheim überzeugt durch ein reichhaltiges Angebot von Fachgeschäften und dem Charme einer sehr freundlichen und von historischen Gebäuden geprägten Innenstadt. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Stadt sowohl mit dem Auto als auch mit Bahn und Bus von überall her optimal zu erreichen. Viele namhafte Firmen nutzen die gute Infrastruktur und sichern Arbeitsplätze. Zukunftsorientierte Planungen, wie z. B. der Bau der größten

zusammenhängenden Solaranlage Deutschlands, zeigen die Aufgeschlossenheit und Innovationsbereitschaft des stetig wachsenden Crailsheims. Besonders interessant für Familien ist das umfassende Angebot verschiedenster Bildungswege von der Grundschule über Gymnasium bis hin zu berufsbegleitenden Qualifizierungsmöglichkeiten durch Fachschulen.

Dreh- und Angelpunkt der Kulturereignisse in der Stadt ist sicherlich das neu gestaltete Stadtmuseum im Spital. Wechselnde kunst- und kulturgeschichtliche Ausstellungen sowie interessante Wochenendveranstaltungen sind über die Region hinaus bekannt. Die Stadt bietet verschiedenste Angebote für Freizeitaktivitäten.



Gut ausgebaute und markierte Rad- und Wanderwege laden in die artenreiche Natur der Hardtlandschaft ein.



Das Objekt

Das Objekt befindet sich in der Julie-Pöhler-Straße 2-6 im neuen Wohngebiet Hirtenwiesen, ruhig gelegen im Westen von Crailsheim. Durch die günstige Lage sind es nur wenige Gehminuten zu den verschiedensten Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Schnell erreichbar sind unter anderem Bäckerei, Metzger, Supermarkt, Apotheke und Sparkasse. Schon heute verfügt das Wohngebiet über wichtige Einrichtungen wie z. B. Realschule, Gymnasium, Kindertagesstätten, Sporthalle und Außensportanlagen.

Ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept

Hier entstehen sanierte Wohnungen, die im ersten Quartal 2008 fertig gestellt sein werden. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und schaffen Raum zum Wohlfühlen und Entspannen. Eine moderne Raumaufteilung und ausgesuchte Materialien garantieren ein einmaliges Wohnambiente.

Durch die ideale klimatische Lage des Wohnbaugebietes, entsteht hier zukunftsorientiert, die größte thermische Solarenergieanlage Deutschlands, die das Wohngebiet mit städtischer Nahwärme versorgt und niedrige Energiekosten erwarten lässt. Freuen sie sich auf viele Sonnenstunden im Wohngebiet Hirtenwiesen.

Aufgrund des Wohnkonzepts und der sehr reizvollen Lage bieten alle Wohnungen die beste Grundlage für ökologisches, ökonomisches und hochwertiges Wohnen, sowie hervorragende Voraussetzungen für ein gutes Wertsteigerungspotenzial.



Die Wohnungsbesitzer kommen außerdem in den Genuss der steuerlichen Vorteile gemäß § 7h EStG (analog zur Denkmalschutzabschreibung), die diese Immobilie bietet.

Bei Vermietung können die Sanierungskosten (geplant bei 75%) über 8 Jahre mit 9% und weitere 4 Jahre mit 7% abgeschrieben werden. Bei Selbstbezug ist eine Abschreibung der anerkannten Sanierungskosten als Sonderausgabenabzug über 10 Jahre mit jeweils 9% p. a. möglich. Die steuerliche Förderung ist allerdings davon abhängig, dass der Erwerb vor Ausführung der begünstigten Sanierungsarbeiten erfolgt.



unverbindliche Visualisierung

Erreichbarkeit

Für täglichen Bedarf

Bäcker	4
Metzger	4
Supermarkt (Kaufland)	4
Bank	4
Apotheke	4
Ärzte**	2 km
Krankenhaus**	4 km
Rathaus**	3,5 km

Für die Kinder

Gymnasium	2
Kindergarten	7
Realschule	5
Sportplatz	5
Grundschule**	3,5 km

Freizeit und Erholung

Kino**	3 km
Schwimmbad**	2,5 km

Anbindung

Bahnhof*	10
Bus	1
A6 und A7*	15

Angaben in ca.-Gehminuten
außer * (Angaben Fahrzeit mit PKW)
und ** (Angaben in Kilometern)

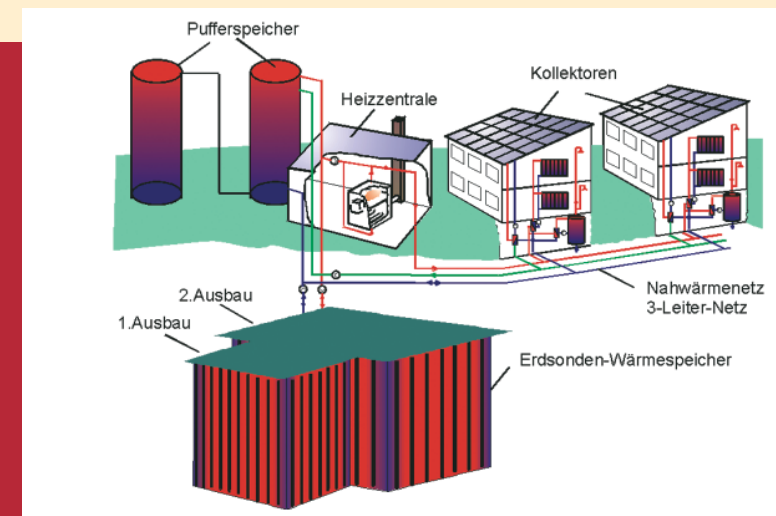
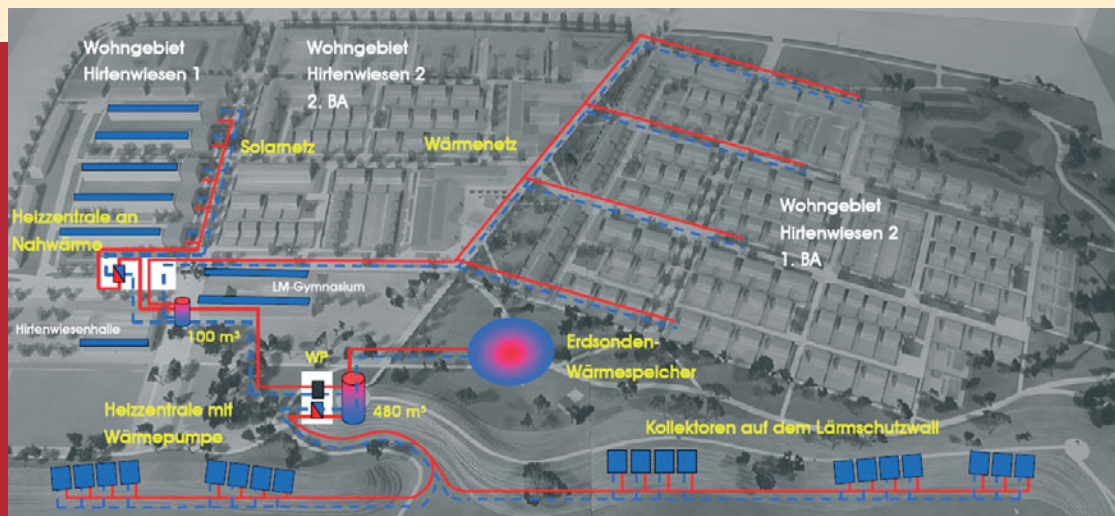
Solares Nahwärmekonzept Hirtenwiesen

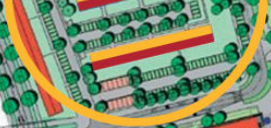
Immer einen Schritt voraus. Ideale klimatische Bedingungen des Wohngebietes Hirtenwiesen machen es möglich, dass am Rande des Gebietes die größte thermische Solaranlage Deutschlands installiert wird. Eigens hierfür wurde ein Konzept zur Wärmeversorgung mittels Solarenergie entwickelt, das einen solaren Deckungsanteil von 50 % bezogen auf den Gesamtwärmebedarf der Bewohner abdeckt. Durch eine intelligente Lösung u.a. der Speicherneukonstruktion hat die Stadtwerke Crailsheim GmbH mit Partnern ein europaweites Pilotprojekt umgesetzt. Ca. 10.000 m² Kollektorflächen, die sich größtenteils auf städtischem Eigentum sowie auf dem Dach des Gebäudes befinden, können jährlich ca. 3 Mio. Kilowattstunden thermischer Energie völlig ohne Ausstoß von Schadstoffen

erzeugen. Dadurch verringern sich die CO₂-Emissionen im Vergleich zu einer herkömmlichen Wärmeversorgung um mehr als 50%! Die Wärme wird überwiegend in den Sommermonaten gewonnen und in großen unterirdischen Wasserspeichern und Erdsonden-Wärmespeichern bis zur Verwendung gespeichert.

Umweltschonend und sparsam

Da die Betriebskosten sehr gering sind, ergibt sich bei einer Versorgung mit Nahwärme jährlich eine Ersparnis von etwa 10% gegenüber einer konventionellen Heizungsanlage.





LM-Gymnasium

Langzeitspeicher

Hirtenwiesenhalle

Südflanke des Lärmschutzwalles



Die Ausstattung

Moderne Grundrisse, ausgesuchte Materialien und eine durchdachte Energieoptimierung sorgen für das besondere Wohngefühl.

Das Leben und Wohnen in großzügig geplanten, architektonisch anspruchsvollen Räumen garantieren ein einmaliges Wohnambiente. Ausgesuchte Materialien wie z. B. Echtholzparkett und Natursteinbodenbeläge, geben dem zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, dieses attraktive Wohnge-

fühl zu erleben. Das breit gefächerte Angebot von 30 unterschiedlichen Wohnungen, lässt keine Wünsche offen. Wählen Sie z.B. zwischen der 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 66 m² Wohnfläche oder einer großzügigen 3,5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Dachterrasse und ca. 93 m² Wohnfläche. Die Balkone und Terrassen sind nach Süden ausgerichtet.

In die Wohnungen gelangt man ganz bequem über drei Hauseingänge mit jeweils einem großzügigen Aufzug. PKW-Stellplätze direkt am Gebäude sowie eine sehr nah gelegene Bushaltestelle erhöhen zusätzlich den Wohnkomfort.

Das innovative Solar-Energiekonzept mit dem Anschluss an die regionale Nahwärme und die Niedrigenergiebauweise nach EnEV-Neubau ermöglicht ein umweltfreundliches und energiesparendes Wohnen.



Merkmale Julie-Pöhler-Str. 2-6

- @ 30 sanierte 2- bis 3,5-Zi.-Wohnungen im ersten Bauabschnitt
 - @ drei Hauseingänge mit jeweils einem Aufzug
 - @ Niedrigenergiebauweise nach EnEV - Neubau
 - @ Anbindung an das solare Nahwärmenetz
 - @ Parken direkt am Gebäude
 - @ Wohnungsgrößen von ca. 66 bis ca. 93 m²
 - @ Dachgeschosswohnungen als offene Studiowohnung mit Raumhöhen bis zu 3,70 m
 - @ Echtholzparkett in den Wohnräumen
Natursteinbelag in Bad und Küche
 - @ Markenarmaturen in den Bädern
- @ Balkone in Südausrichtung mit Holzbelag
 - @ Sanierungsabschreibung gemäß § 7h EStG auf ca. 75 % des Kaufpreises analog zur Denkmalschutzabschreibung
(Die steuerliche Förderung ist davon abhängig, dass der Erwerb vor Ausführung der begünstigten Sanierungsarbeiten erfolgt.)
 - @ Kaufpreis ab Euro 1.990,- / m²
 - @ geplante Bezugfertigkeit 1. Quartal 2008

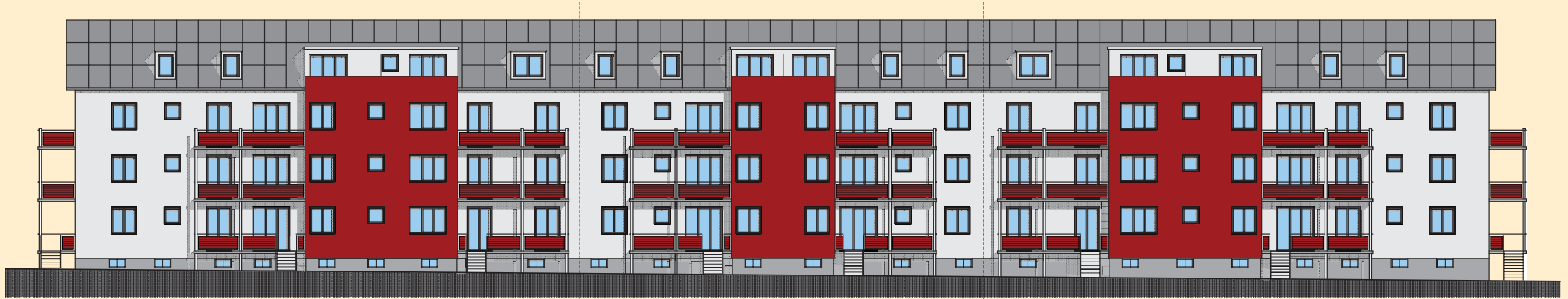


unverbindliche Visualisierung

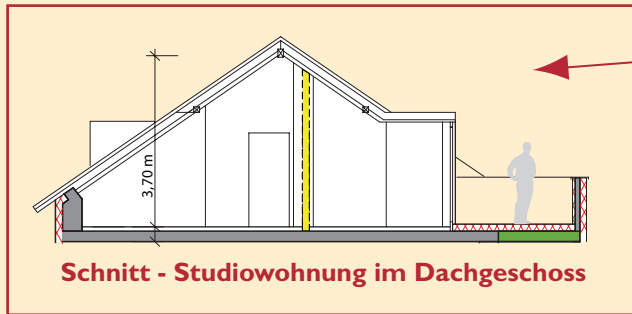


Julie-pöhler-Straße





Südansicht



Schnitt - Studiowohnung im Dachgeschoss



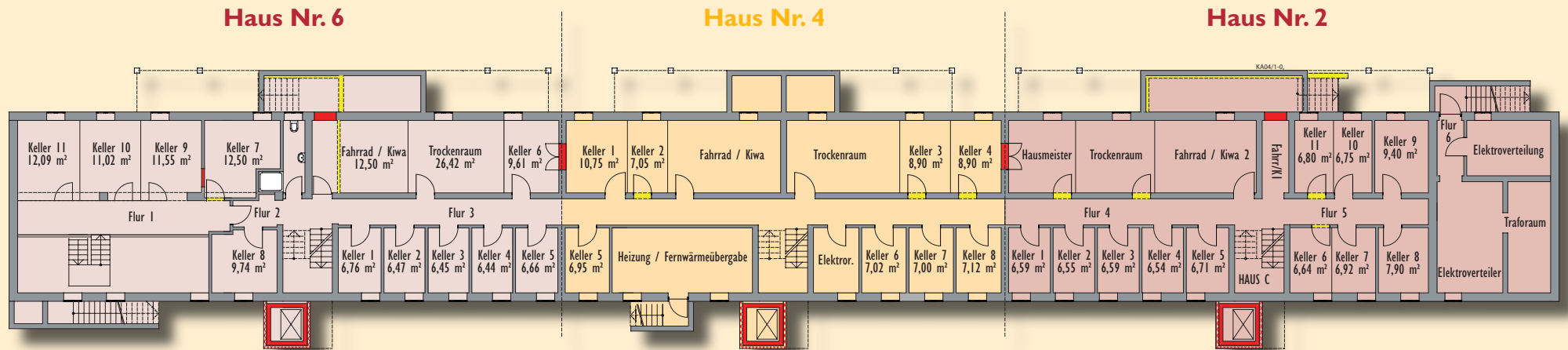
Westansicht

Ostansicht

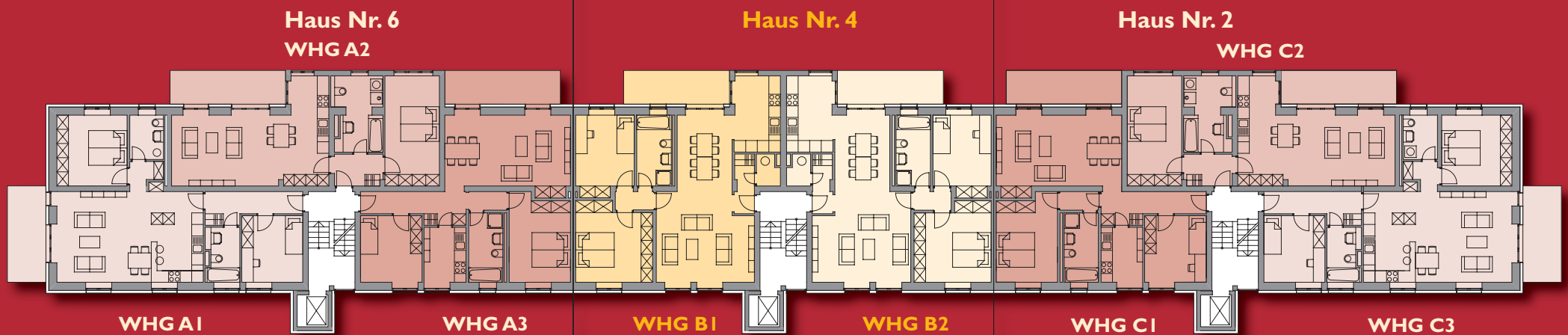


Nordansicht

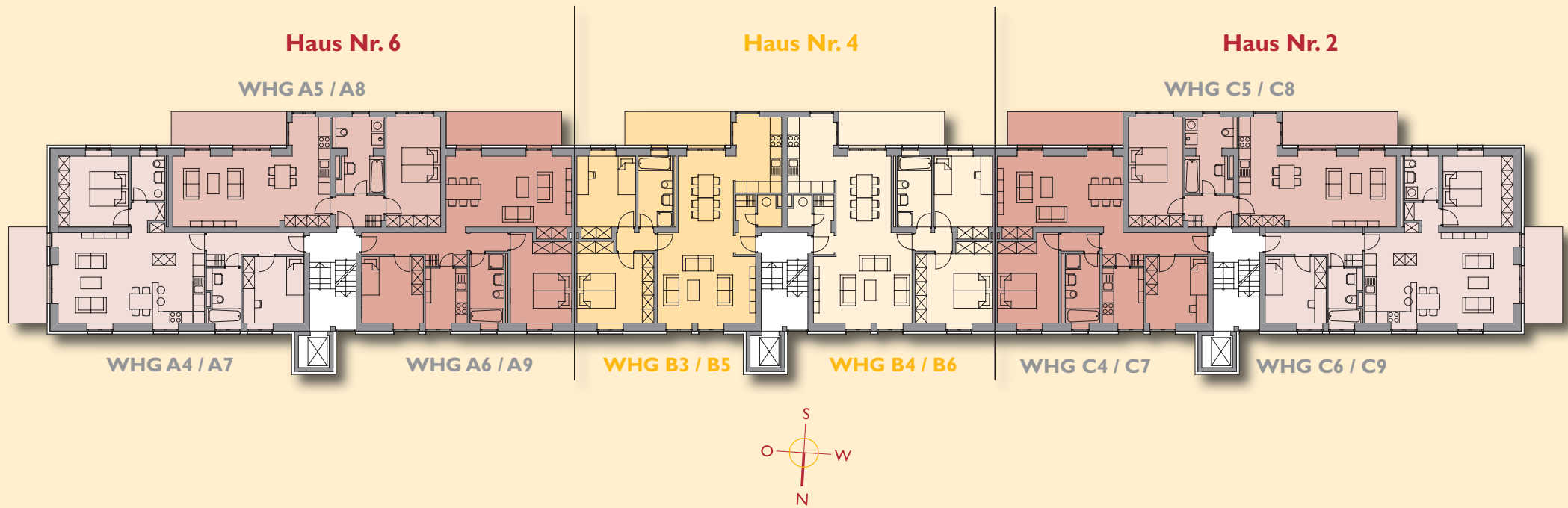
Kellergeschoss



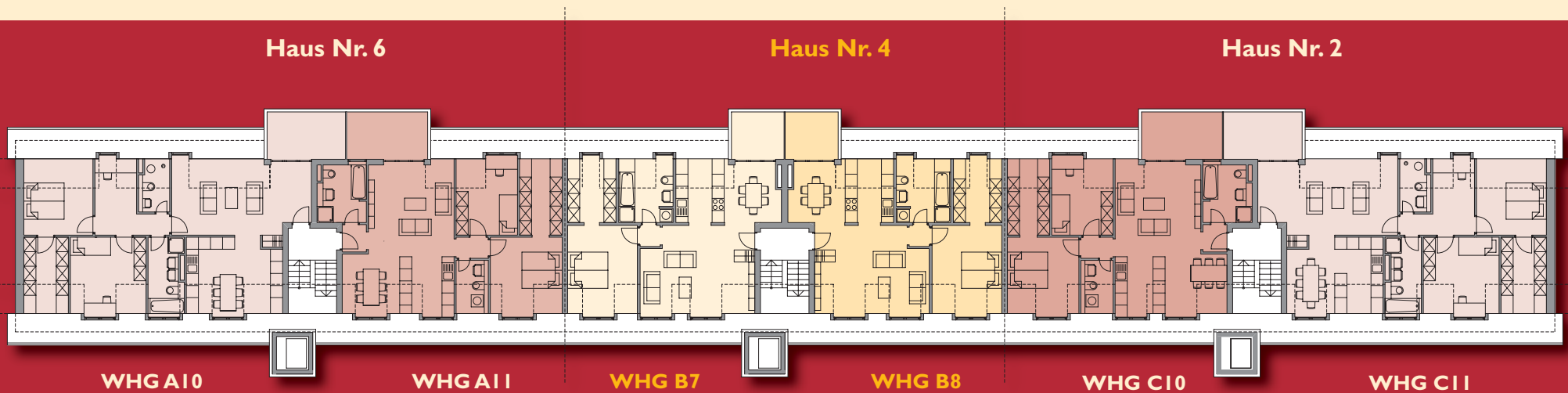
Erdgeschoss



I. + 2. Obergeschoss



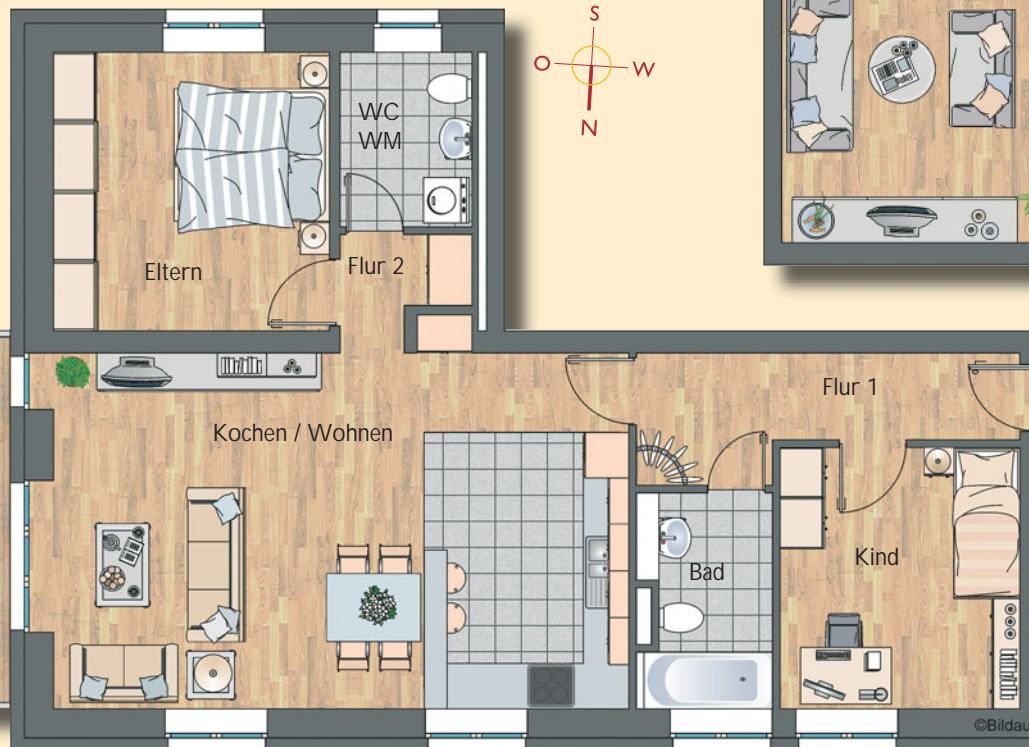
Dachgeschoss



WHG A1 - EG

Wohnflächen Whg A1

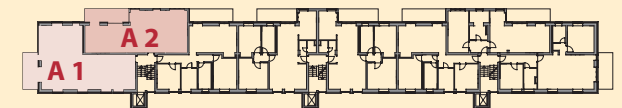
Flur 1	6,87 m ²
Kind	10,93 m ²
Bad	4,80 m ²
Wohnen / Kochen	35,62 m ²
Eltern	13,27 m ²
WC / WM	4,16 m ²
Flur 2	1,74 m ²
Balkon (10,00 m ² : 2)	5,00 m ²
Terrasse (12,00 m ² : 2)	6,00 m ²
Gesamtfläche	88,39 m²



WHG A2 - EG

Wohnflächen Whg A2

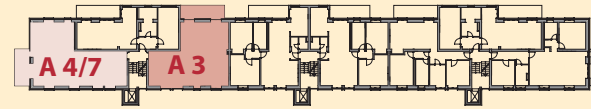
Garderobe	3,85 m ²
Wohnen / Kochen	33,53 m ²
Bad	9,15 m ²
Schlafen	16,87 m ²
Balkon (10,58 m ² : 2)	5,29 m ²
Terrasse (9,00 m ² : 2)	4,50 m ²
Gesamtfläche	73,19 m²



WHG A3 - EG

Wohnflächen Whg A3

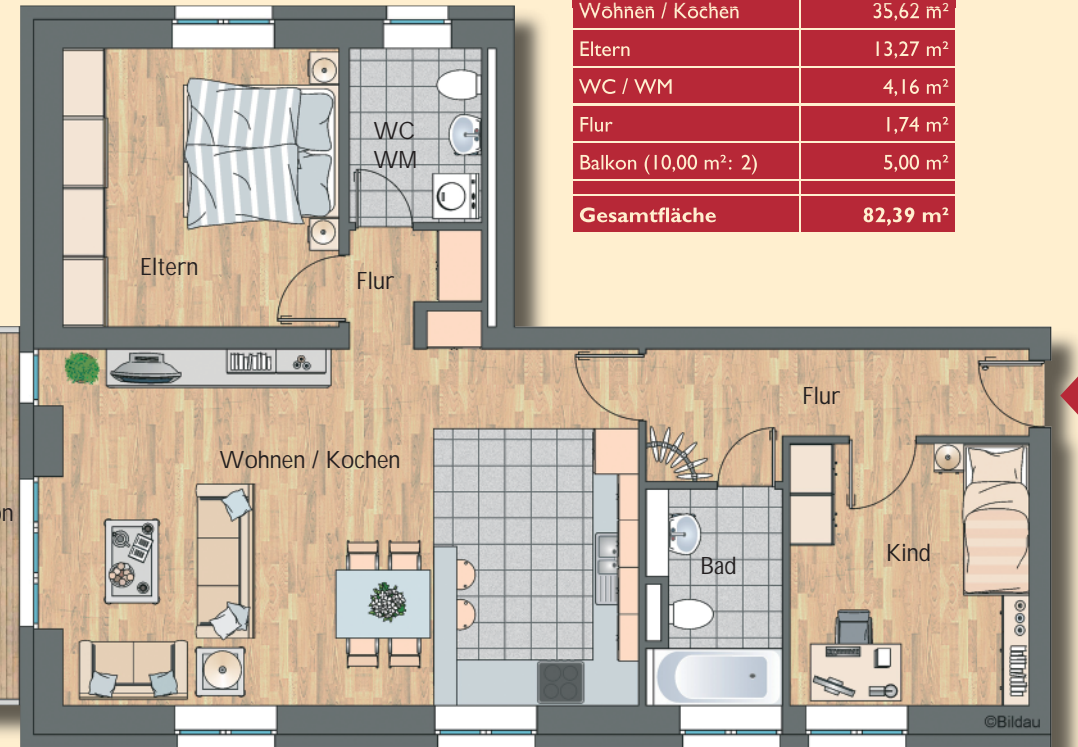
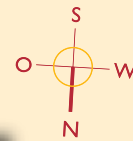
Flur	7,53 m ²
Wohnen	24,81m ²
Flur	1,87 m ²
Bad	6,59 m ²
Küche	6,19 m ²
Eltern	14,00 m ²
Kind	10,89 m ²
Balkon (10,58 m ² : 2)	5,29 m ²
Terrasse (9,00 m ² : 2)	4,50 m ²
Gesamtfläche	81,67 m²



WHG A4 - 1. OG WHG A7 - 2. OG

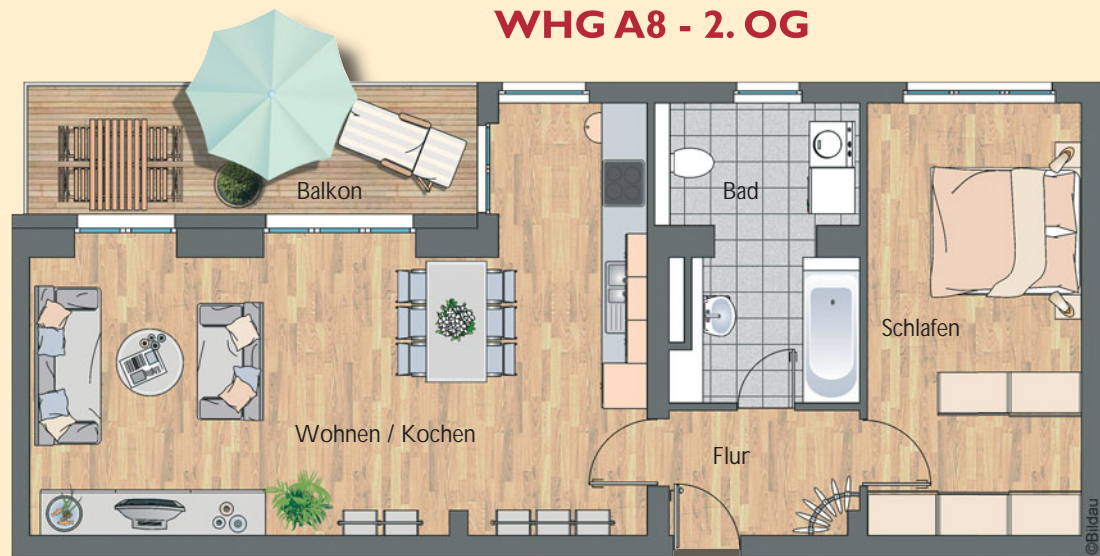
Wohnflächen Whg A4 / A7

Flur	6,87 m ²
Kind	10,93 m ²
Bad	4,80 m ²
Wohnen / Kochen	35,62 m ²
Eltern	13,27 m ²
WC / WM	4,16 m ²
Flur	1,74 m ²
Balkon (10,00 m ² : 2)	5,00 m ²
Gesamtfläche	82,39 m²



©Bildau

WHG A5 - 1. OG WHG A8 - 2. OG



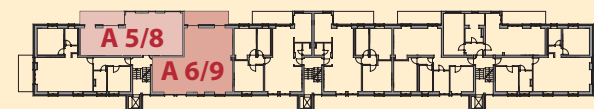
Wohnflächen Whg A5 / A8

Flur	3,85 m ²
Wohnen / Kochen	33,53 m ²
Bad	9,15 m ²
Schlafen	16,87 m ²
Balkon (10,58 m ² : 2)	5,29 m ²
Gesamtfläche	68,69 m²



Wohnflächen Whg A6 / A9

Garderobe	7,53 m ²
Wohnen	24,81 m ²
Flur	1,87 m ²
Bad	6,59 m ²
Küche	6,19 m ²
Eltern	14,00 m ²
Kind	10,89 m ²
Balkon (10,58 m ² : 2)	5,29 m ²
Gesamtfläche	77,17 m²



WHG A6 - 1. OG WHG A9 - 2. OG



WHG A10 - DG

WHG A11 - DG

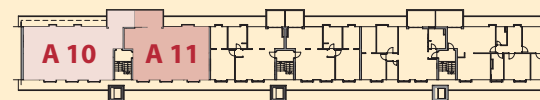


Wohnflächen Whg A10

Wohnen	21,81 m ²
Kochen / Essen	15,39 m ²
Bad	6,44 m ²
Kind	12,82 m ²
Ankleide	6,70 m ²
Eltern	10,48 m ²
Arbeit	8,75 m ²
WC	2,80 m ²
Terrasse (10,62 m ² : 2)	5,31 m ²
Gesamtfläche	90,50 m²

Wohnflächen Whg A11

Windfang	1,61 m ²
Bad	6,63 m ²
Wohnen / Kochen	32,91 m ²
Flur	1,66 m ²
WC	3,03 m ²
Eltern	12,25 m ²
Ankleide	6,44 m ²
Kind	10,66 m ²
Terrasse (11,00 m ² : 2)	5,50 m ²
Gesamtfläche	80,69 m²



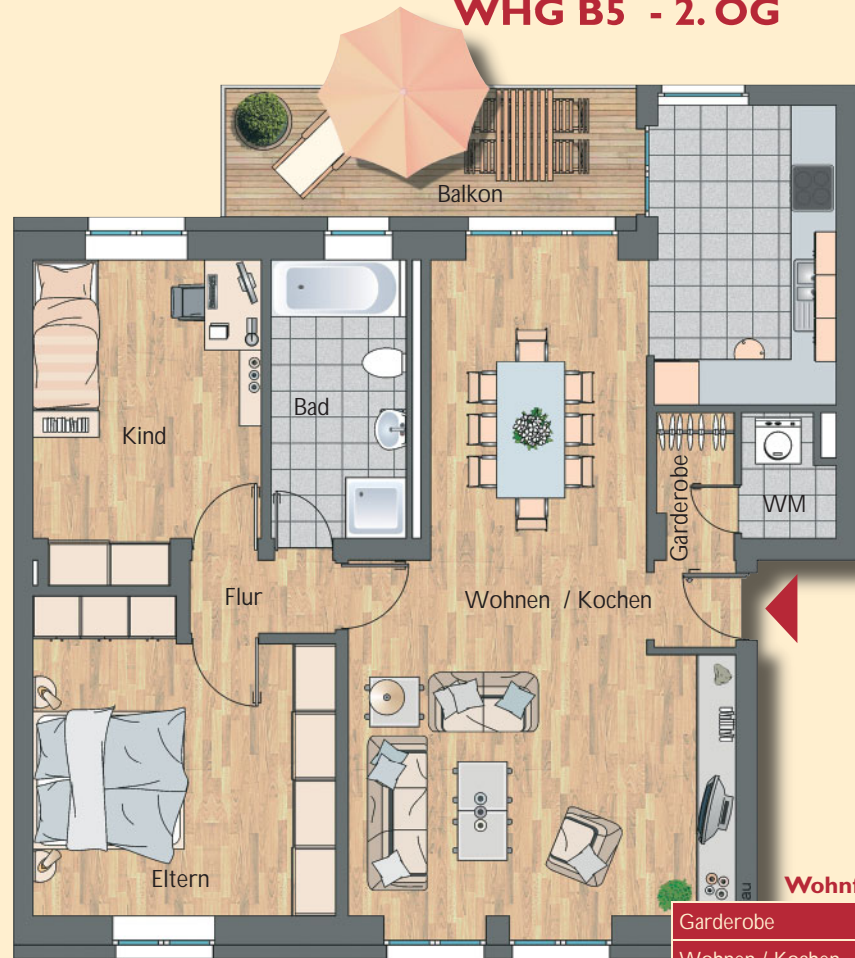
WHG B1 - EG**Wohnflächen Whg B1**

Garderobe	3,11 m ²
Wohnen / Kochen	43,16 m ²
Flur	1,90 m ²
Eltern	15,48 m ²
Kind	11,97 m ²
Bad	6,41 m ²
WM	1,83 m ²
Balkon (9,70 m ² : 2)	4,85 m ²
Terrasse (9,00 m ² : 2)	4,50 m ²
Gesamtfläche	93,21 m²

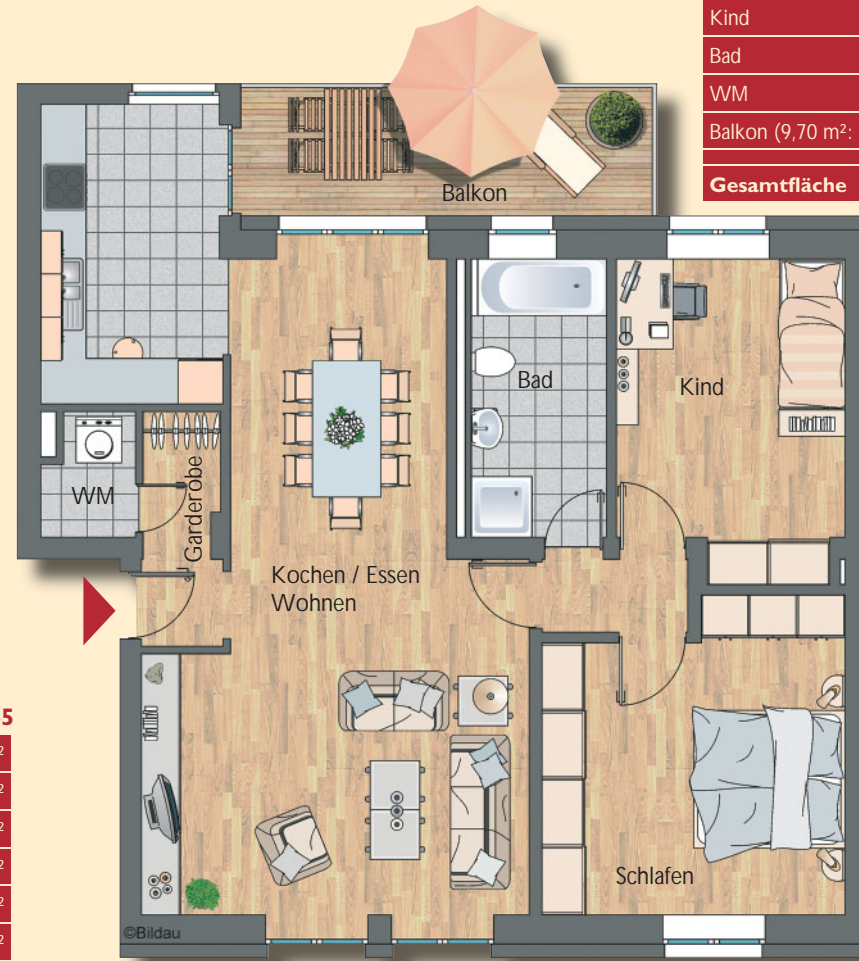
**WHG B2 - EG****Wohnflächen Whg B2**

Garderobe	3,11 m ²
Wohnen / Kochen	43,16 m ²
Flur	1,90 m ²
Eltern	15,35 m ²
Kind	11,81 m ²
Bad	6,55 m ²
WM	1,84 m ²
Balkon (9,70 m ² : 2)	4,85 m ²
Terrasse (9,00 m ² : 2)	4,50 m ²
Gesamtfläche	93,07 m²

WHG B3 - 1. OG
WHG B5 - 2. OG



WHG B4 - 1. OG
WHG B6 - 2. OG



Wohnflächen Whg B4 / B6

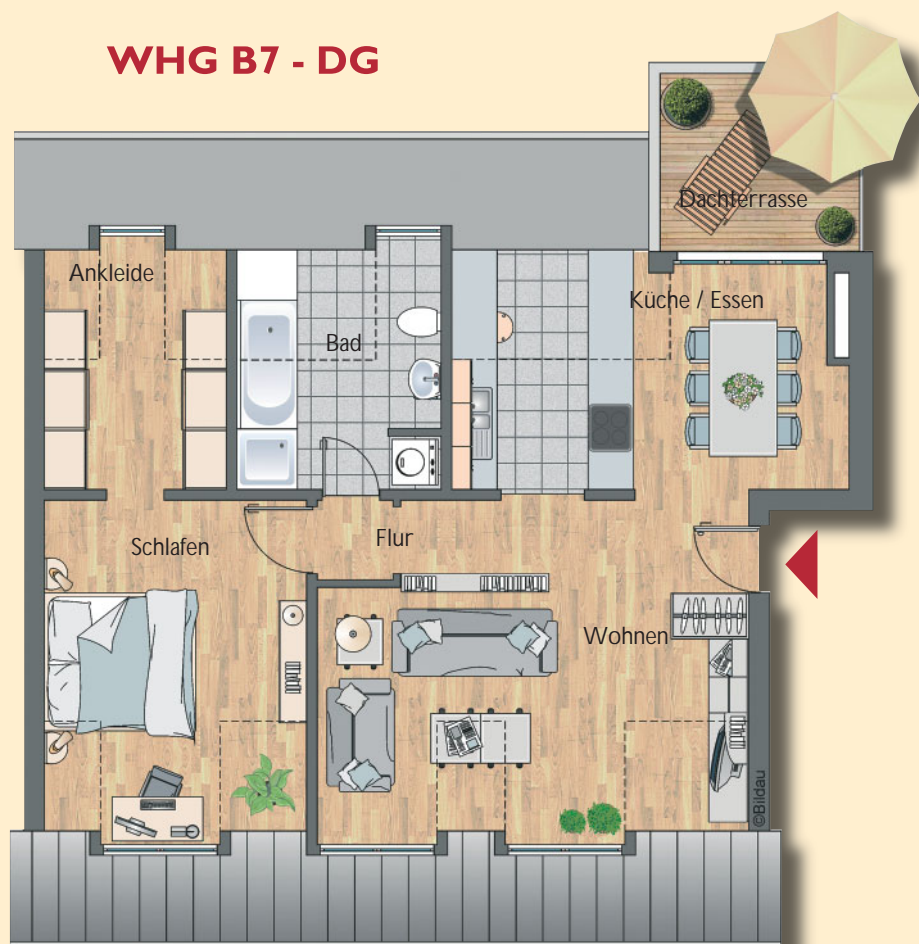
Garderobe	3,11 m ²
Wohnen / Kochen	43,16 m ²
Flur	1,90 m ²
Eltern	15,35 m ²
Kind	11,81 m ²
Bad	6,55 m ²
WM	1,84 m ²
Balkon (9,70 m ² : 2)	4,85 m ²
Gesamtfläche	88,57 m²

Wohnfl. Whg B3 / B5

Garderobe	3,11 m ²
Wohnen / Kochen	43,16 m ²
Flur	1,90 m ²
Eltern	15,48 m ²
Kind	11,97 m ²
Bad	6,41 m ²
WM	1,83 m ²
Balkon (9,70 m ² : 2)	4,85 m ²
Gesamtfläche	88,71 m²



WHG B7 - DG

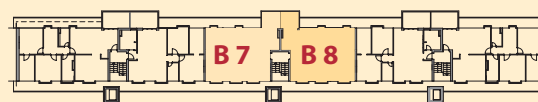


WHG B8 - DG



Wohnflächen Whg B7

Wohnen	22,16 m ²
Flur	1,04 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Ankleide	6,56 m ²
Bad	7,21 m ²
Küche / Essen	12,86 m ²
Terrasse (7,20 m ² : 2)	3,60 m ²
Gesamtfläche	67,35 m²



Wohnflächen Whg B8

Wohnen	22,16 m ²
Flur	1,04 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Ankleide	6,56 m ²
Bad	7,21 m ²
Küche / Essen	12,86 m ²
Terrasse (7,24 m ² : 2)	3,62 m ²
Gesamtfläche	67,37 m²

WHG C1 - EG



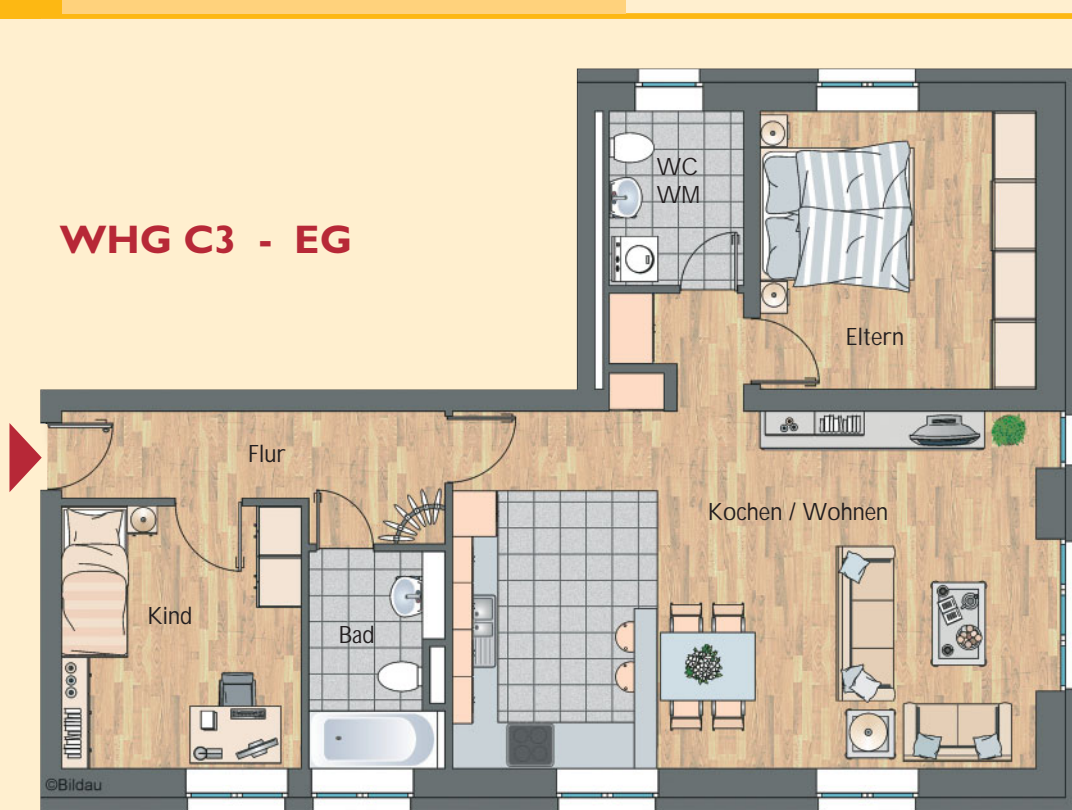
WHG C2 - EG



Wohnflächen Whg C2

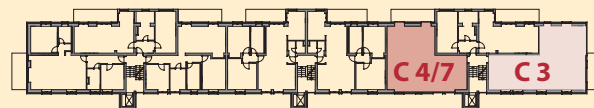
Flur	3,85 m ²
Schlafen	16,86 m ²
Bad	8,61 m ²
Kochen / Wohnen	33,78 m ²
Balkon (10,50 m ² : 2)	5,31 m ²
Terrasse (12,00 m ² : 2)	6,00 m ²
Gesamtfläche	74,41 m²

WHG C3 - EG



Wohnflächen Whg C3

Flur	6,87 m ²
Kind	10,93 m ²
Bad	4,80 m ²
Wohnen / Kochen	35,99 m ²
Flur	1,74 m ²
WC / WM	4,16 m ²
Eltern	13,27 m ²
Balkon (10,00 m ² : 2)	5,00 m ²
Terrasse (12,00 m ² : 2)	6,00 m ²
Gesamtfläche	88,76m²



WHG C4 - 1. OG WHG C7 - 2. OG



Wohnflächen Whg C4 / C7

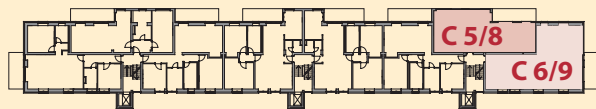
Garderobe	7,48 m ²
Wohnen	25,01 m ²
Flur	1,91 m ²
Bad	6,70 m ²
Küche	6,06 m ²
Eltern	14,20 m ²
Kind	10,96 m ²
Balkon (10,58 m ² :2)	5,29 m ²
Gesamtfläche	77,61 m²

WHG C5 - 1. OG
WHG C8 - 2. OG



Wohnflächen Whg C5 / C8

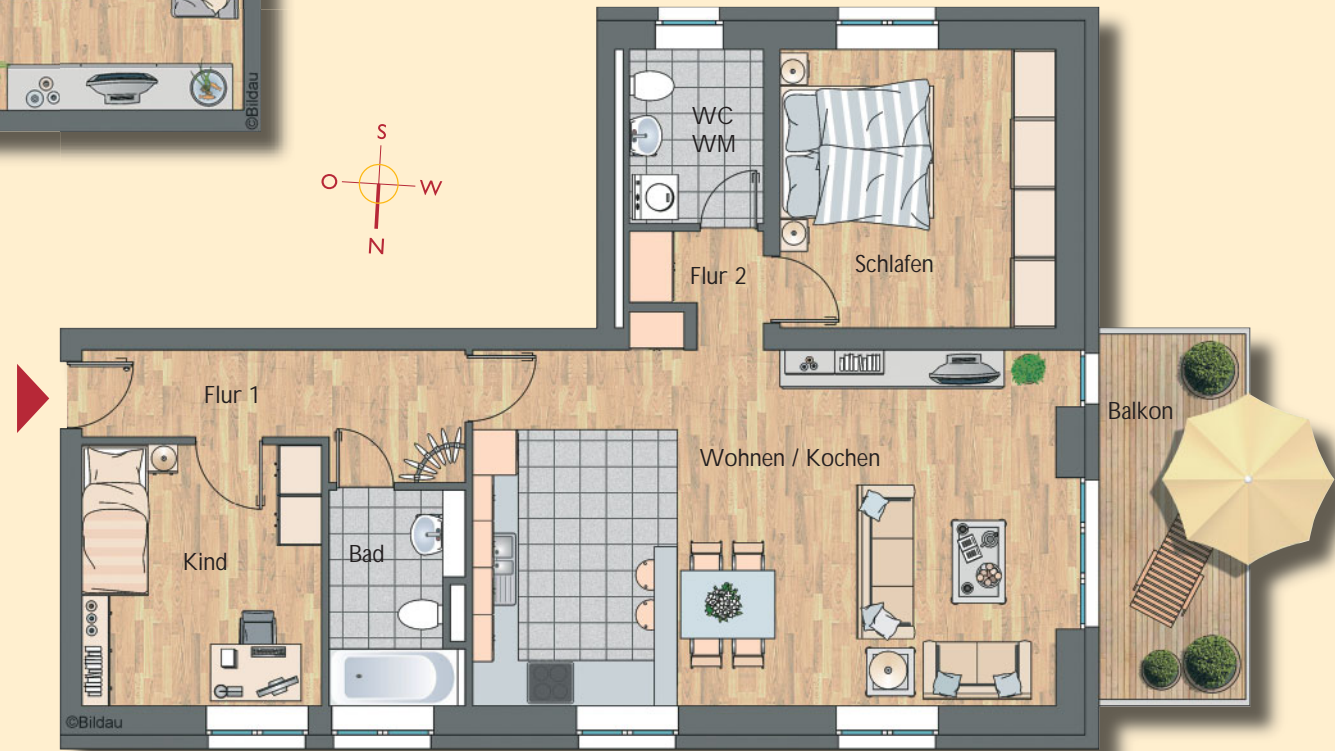
Flur	3,85 m ²
Schlafen	16,89 m ²
Bad	8,66 m ²
Wohnen / Kochen	33,78 m ²
Balkon (10,50 m ² :2)	5,29 m ²
Gesamtfläche	68,47 m²



WHG C6 - 1. OG
WHG C9 - 2. OG

Wohnflächen Whg C6 / C9

Flur 1	6,87 m ²
Kind	10,93 m ²
Bad	4,80 m ²
Wohnen / Kochen	35,99 m ²
Flur 2	1,74 m ²
WC / WM	4,16 m ²
Eltern	13,27 m ²
Balkon (10,00 m ² :2)	5,00 m ²
Gesamtfläche	82,76 m²



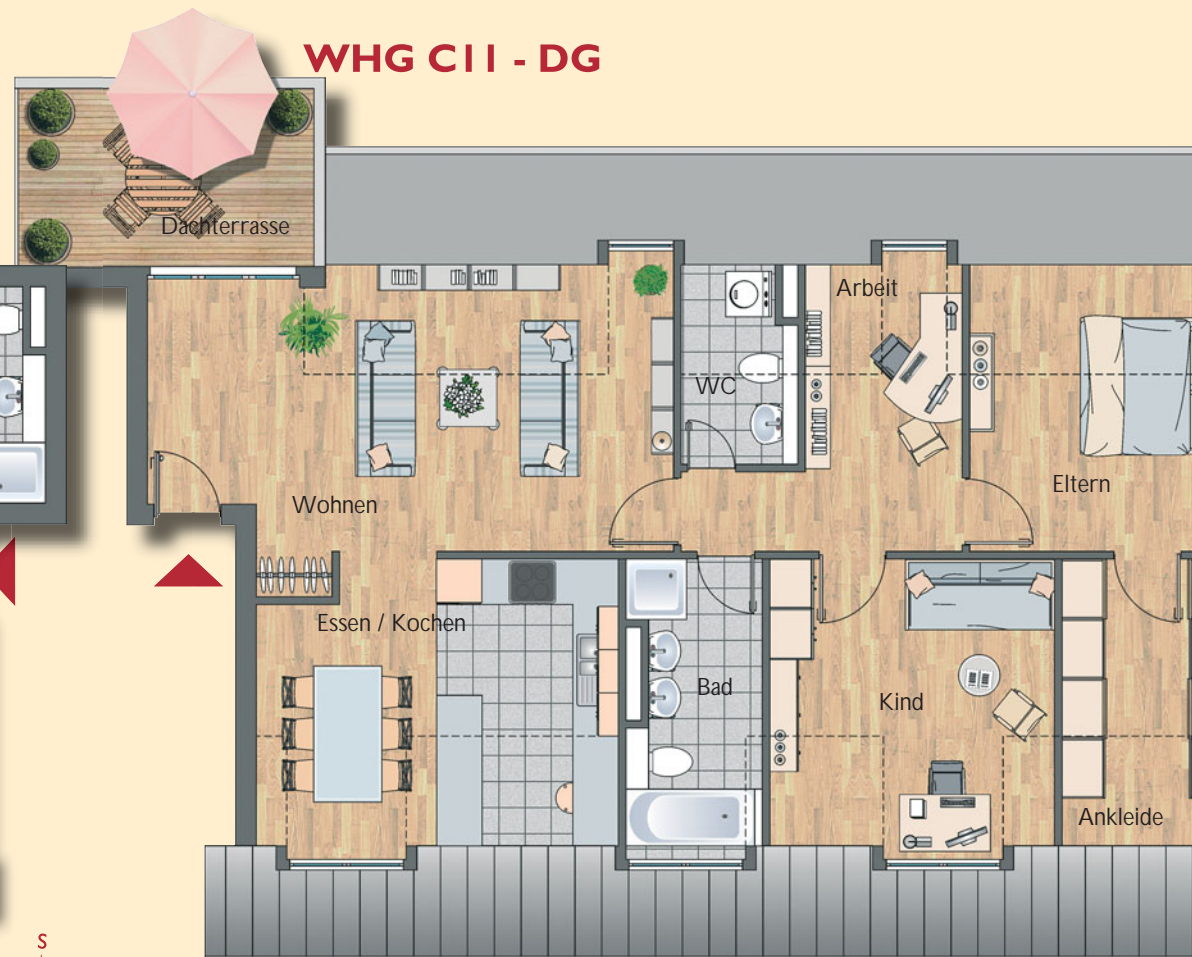
WHG C10 - DG



Wohnflächen Whg C10

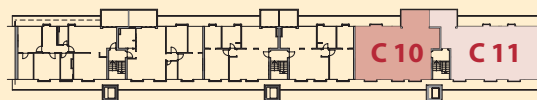
Windfang	1,61 m ²
Bad	6,63 m ²
Wohnen / Kochen	32,91 m ²
Flur	1,66 m ²
WC	3,03 m ²
Eltern	12,19 m ²
Ankleide	6,38 m ²
Kind	10,66 m ²
Terrasse (10,84 m ² :2)	5,42 m ²
Gesamtfläche	80,49 m²

WHG C11 - DG



Wohnflächen Whg C11

Wohnen	21,81 m ²
Essen / Kochen	15,39 m ²
Bad	6,45 m ²
Kind	12,82 m ²
Ankleide	6,83 m ²
Eltern	10,53 m ²
Arbeit	8,75 m ²
WC	2,80 m ²
Terrasse (10,60 m ² :2)	5,30 m ²
Gesamtfläche	90,68 m²



Wohnungsübersicht

Hausnr. 6

Lf. Nr.	WHG	Zi.	Lage	Größe
1	A 1	3	Erdgeschoss	88,39 m ²
2	A 2	2	Erdgeschoss	73,19 m ²
3	A 3	3	Erdgeschoss	80,95 m ²
4	A 4	3	1. Obergeschoss	81,67 m ²
5	A 5	2	1. Obergeschoss	68,69 m ²
6	A 6	3	1. Obergeschoss	77,17 m ²
7	A 7	3	2. Obergeschoss	82,39 m ²
8	A 8	2	2. Obergeschoss	68,69 m ²
9	A 9	3	2. Obergeschoss	77,17 m ²
10	A 10	3,5	Dachgeschoss	90,50 m ²
11	A 11	2	Dachgeschoss	80,69 m ²

Hausnr. 4

12	B 1	3	Erdgeschoss	93,21 m ²
13	B 2	3	Erdgeschoss	93,07 m ²
14	B 3	3	1. Obergeschoss	88,71 m ²
15	B 4	3	1. Obergeschoss	88,57 m ²
16	B 5	3	2. Obergeschoss	88,71 m ²
17	B 6	3	2. Obergeschoss	88,57 m ²
18	B 7	2	Dachgeschoss	67,35 m ²
19	B 8	2	Dachgeschoss	67,37 m ²

Hausnr. 2

Lf. Nr.	WHG	Zi.	Lage	Größe
20	C 1	3	Erdgeschoss	82,11 m ²
21	C 2	2	Erdgeschoss	74,41 m ²
22	C 3	3	Erdgeschoss	88,76 m ²
23	C 4	3	1. Obergeschoss	77,61 m ²
24	C 5	2	1. Obergeschoss	68,47 m ²
25	C 6	3	1. Obergeschoss	82,76 m ²
26	C 7	3	2. Obergeschoss	77,61 m ²
27	C 8	2	2. Obergeschoss	68,47 m ²
28	C 9	3	2. Obergeschoss	82,76 m ²
29	C 10	3	Dachgeschoss	80,49 m ²
30	C 11	3,5	Dachgeschoss	90,68 m ²

BAUBESCHREIBUNG

Objekt: Julie-Pöhler-Str. 2-6 - 24, 74564 Crailsheim

Konzeption

Die drei vorhandenen Gebäude befinden sich in einem Sanierungsgebiet und werden aufgrund eines Städtebauvertrages gemäß § 7h EStG. steuerlich gefördert. Alle drei Gebäude werden so saniert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Primär-Energiebedarf den Vorschriften der gültigen ENEC für Neubauten genügen. Der Nachweis darüber erfolgt mittels Energie-Pass, der von einem qualifizierten Bauphysiker ausgestellt wird.

Bestand

Von den drei zu sanierenden Gebäude sind zwei baugleich und das dritte spiegelverkehrt erstellt. Erbaut wurden sie wahrscheinlich in den späten 60er Jahren und dienten bis Ende der 90er Jahre als Wohngebäude der US-Armee. Die folgende Beschreibung bezieht sich jeweils auf das einzelne Gebäude.

Die dreigeschossigen Gebäude sind voll unterkellert. Das Gebäude 215 ist in einem Teilbereich (ca. 1/5) sogar zweigeschossig unterkellert. Die Bauweise sind Stahlbetondecken und gemauerte Außen- und Innenwände. Das aus den Mauerstärken erwartete



Bestandsfoto - April 2007

Tragsystem besteht aus den Außenwänden der Längsfassaden sowie einer parallelen Innentragwand ungefähr in Gebäudemitte.

Die Glasbaustein-Abschlüsse der Treppenhäuser werden entfernt. An die Treppenhäuser auf Ebene des Eingangs- bzw. der Zwischenpodeste wird ein Fahrstuhl pro Hauseingang angedockt, also drei Aufzüge pro Gebäude.

Der vorhandene Dachstuhl ist laut Plan ein pfettenfreies Sparrendach. Dies wird im Bereich der großen Gauben entlang der neuen Erker durch eine pfettenunterstützte Lösung ersetzt. Die Erstellung eines komplett neuen Dachstuhls wird derzeit geprüft.

Sämtliche vorhandenen Fenster und Türen, sowie die gesamten haustechnischen Anlagen werden entfernt und sachgemäß entsorgt. Sämtliche Holzbodenbeläge, die mit PAK-haltigem Kleber eingebaut sind werden vollständig entfernt und fachmännisch entsorgt. Dasselbe gilt für die vinylhaltigen Bodenplatten im Dachgeschoß.

Sanierung**01 Abbruch- und Ausräumarbeiten**

Sämtliche gemäß Planung erforderliche Maßnahmen einschließlich der Entsorgung.

02 Entwässerung

Spiegeln bzw. Kamerabegehung der vorhandenen Entwässerungsleitungen. Anpassen bzw. ergänzen der vorhandenen Grundleitungen im Bereich der Erker.

03 Erdarbeiten

Aushub für Einzel- und Streifenfundamenten für neue Aufzüge, Erker und Balkone.

04 Betonarbeiten

Herstellen der Aufzugswände und Erkerdeckenplatten.

05 Wohnungsinnenwände

Nicht tragende Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände errichtet. Im Dachgeschoss werden die Rauntrennwände als Metallständerkonstruktion, System Knauf oder gleichwertig, mit Gipskartonbeplankung errichtet; Beplankung nach schalltechnischen Erfordernissen.

06 Gebäudeaußenwände

Neue Außenwände werden als tragendes Mauerwerk mit aussenseitigem Wärmedämmverbundsystem errichtet. Alternativ können Holzrahmen-Fertigwände zur Ausführung kommen.

07 Kellerabtrennungen

Metallgitter mit Nummerierung, Schließung in Schließanlage integriert.

08 Zimmerarbeiten

Neuer Dachstuhl als Pfettendach, nach statischer Dimensionierung aus Konstruktionsvollholz und / oder Brettschichtholz in traditioneller handwerklicher Ausführung einschließlich Errichtung der geplanten Dachgauben und Dachloggien.

09 Dacheindeckung

Dachstuhl mit Vollsparrendämmung nach Wärmeschutz aus mineralischen Dämmstoffen. Dacheindeckung mit Falzziegeln in grauem Farbton.

Entfernen der alten Dachgauben. Einbau neuer Gauben und Dachflächenfenster, gemäß Planung.

Solaranlage:

Der Verkäufer erbringt auf der Südseite das Dach bis einschließlich Konterlattung, als Dachdeckung erstellt die Stadtwerke Crailsheim GmbH ein Solardach einschließlich Zu- und Abläufen. Die Solarzellen dienen der Warmwasserbereitung und sind gleichzeitig Dachhaut. Die Solaranlage verbleibt im Eigentum der Stadtwerke.



Solarkollektoren (Beispieldarstellung)

10 Blechenerarbeiten

Sämtliche Dachrinnen, Fallrohre, Verahrungsbleche, etc. werden entfernt und in Titanzinkblech neu errichtet.

Deckung der Dachgauben einschließlich der Seitenbacken erfolgt in Titanzink mit Doppelstehfalzdeckung.

AUSBAU**11 Putz****Außenputz**

Beschädigte oder lose Putzoberflächen werden entfernt. Das gesamte Gebäude wird mit einem Wärmeverbundsystem versehen, Stärke ca. 15 cm.

Innenputz

Der vorhandene Innenputz wird an den zu erhaltenden Innenwandflächen, wo erforderlich, überarbeitet. Neue Wände aus Beton oder Mauerwerk erhalten je nach Einbauort, sowie nach Wahl des Verkäufers einen neuen einlagigen Gips-, Kalkzement-, oder aber Kalkputz. Putzoberflächen werden tapezierfertig vorgefertigt. Ausführung nach Wahl des Verkäufers in Trockenbauweise mit Ständerkonstruktion, Dämmung und Bepankung, oder als flächig geklebte Plattendämmung.

Die Treppenträume erhalten als neuen Oberputz einen Reibputz, teilweise farblich behandelt.

Wandflächen der Dachgeschoße mit Gipskarton auf Unterkonstruktion bekleidet.

12 Estrich

Sämtliche Räume in allen Geschossen erhalten einen schwimmenden Estrich; Aufbauhöhe gemäß der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109.

Der dadurch notwendige Höhenausgleich im Treppenhaus und auf den einzelnen Stufen wird durchgeführt. Die Treppen werden –soweit technisch möglich - schallentkoppelt.

13 Fenster**Kellerfenster**

Stahlfenster mit Schutzgitter.

Fenster/Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster, Farbe: weiß, gemäß Plan errichtet. Verglasung nach Wärmeschutzberechnung.

Fensterbänke innen

In den Bädern gefliest oder aus Naturstein, sämtliche Wohnraumfenster mit Brüstung und Küchen erhalten Natursteinfensterbank, zum Bodenbelag passend. Treppenhäuser erhalten Natursteinfensterbänke passend zum Bodenbelag.

14 Türen, Schreiner-/ Schlosserarbeiten

Vordächer der Hauszugänge als glasgedeckte, abgehängte Stahlkonstruktion.

Hauszugangstüren in Leichtmetallbauweise, farblich passend zu den Fenstern und Fen-

stertüren geplant. Türen, außen mit Griffholm, innen mit Drücker mit Rosette, elektrischer Türöffner, Obentürschließer und –feststeller.

Untergeschosstüren

Stahlblechtüren gestrichen

Wohnungseingangstüren

Holzarge DD-Lack weiß, Schallschutztürblatt nach DIN, einschließlich Phonstopschiene und Profilzylinder. Drückergarnitur mit Knauf und Drücker in Aluminium.

Türblattoberfläche DD-Lack weiß, mit Dreifachverriegelung. Türhöhe wie vorhanden.

Zimmertüren

Umfassungsarge und Türblatt Holz DD-Lack weiß, Einsteckschloss mit Buntbart und Leichtmetall-Drückergarnitur. Türhöhe wie vorhanden.

Bad- und WC-Türen

Ausführung wie zuvor; jedoch Türblatt bei innenliegenden Räumen mit erhöhtem Bodenabstand für Zuluft, Bad-Garnitur, Leichtmetall-Drückergarnitur.

Balkone

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Geländer in feuerverzinkter Profilstahlkonstruktion mit Holzfüllung aus gehobeltem Lärchen- oder Douglasienholz, natur oder lackiert. Handlauf aus feuerverzinktem Stahl.

Holzbelag aus profilierter und gehobelter Douglasie oder gleichwertig.

Briefkasten Klingelanlage

Leichtmetallkonstruktion mit Einbrennlackierung, in freistehender Ausführung im Bereich der Hauszugänge, im Freien montiert. Klingel und Haussprechanlage in Briefkastenanlage integriert.

Zentralschließanlage

Hauseingangstür, Wohnungstür und Kellertüren gleichschließend. Jeder Erwerber erhält drei Schlüssel.

Treppengeländer

Neue Treppengeländer als Schlosserkonstruktion, teilweise farblich behandelt, mit Edelstahlhandlauf.

15 Boden- und Wandbeläge**Untergeschoss**

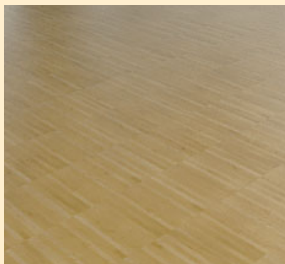
Sämtliche Kellerwände werden weiß gespritzt.

Wohngeschosse**Boden von Küche und Bad**

Natursteinbelag mit passendem Sockel, nach Mustervorlage des Verkäufers. Ausführung in Padang (chinesischer Granit) nach Mustervorlage und Wahl des Bauherren.



Padang - Granit (Beispieldarstellung)



Parkett (Beispieldarstellung)

Wände von Küche und Bad

Keramische, weiße Wandfliesen. Im Badezimmer türhoch, nach Mustervorlage. In den Küchen Fliesenspiegel, Höhe ca.60 cm.

Übrige Wohnräume

Parkettboden 8mm aus Eiche, auf neu eingebautem Estrich verlegt, geschliffen und lackiert oder mit Wachversiegelung. Verlegung im Mosaik-Verband, nach Mustervorlage. Sockelleiste passend zum Bodenbelag.

Treppenhäuser

Erhalten nach Wahl des Verkäufers Natursteinbelag.

Wandtiefenspülklosett weiß, WC-Sitz weiß, Abdeckplatte weiß für UP-Spülkasten, Papierhalter Fabrikat. Keuco City oder gleichwertig, verchromt. Toilettenbürstengarnitur.

16 Aufzug

An die bestehenden Treppenhäuser werden aussenseitig Fahrstühle angedockt. Die Zugänge erfolgen jeweils vom Zwischenpodest aus. Pro Aufzug sind 4 Haltestellen vorgesehen, der Fahrstuhlschacht wird betoniert oder in Mauerwerk errichtet mit aussenseitigem Wärmedämmverbundsystem.

17 Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken erhalten nach Wahl des Verkäufers Rauhfaserpapete, mittlere Körnung, mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Innenliegende Stahlbauteile erhalten Alkydharzanstrich, Farbe nach Wahl des Verkäufers



Aufzug (Beispieldarstellung)

18 Sanitärausstattungen

Die Ausstattung entsprechend Grundrissdarstellung.

Sämtliche Bad- und Sanitärgegenstände in weiß, gemäß Mustervorlage Bauherr. Keramikgegenstände Fabrikat. Keramag, Serie Paris oder gleichwertig, Farbe weiß Wasseruhren- und Absperrhähne für Warm- und Kaltwasser, Armaturen verchromt.

Waschtisch

Waschtisch 40/60 cm mit Halbsäule und Einhand-Waschtischbatterie Fabrikat Friedrich Grohe, Serie Eurostyle, oder gleichwertig. Handtuchhalter, Fabrikat. Keuco City oder gleichwertig. Großer Kristallspiegel, soweit technisch möglich bis zu $b \times h = 120 \times 80$ cm.

Dusche

Duschwanne als Flachformwanne mit Poresta-Wannenkörper, emaillierter Stahl 75x90 cm, weiß, Unterputz-Brausebatterie mit Bedienungshebel Fabrikat Friedrich Grohe oder

gleichwertig, Brausenset Fabrikat Reisser, Palma nova I mit Stange, Schlauch und Handbrause oder gleichwertig. Duschatrennung aus Kunstglas.

Badewanne

Badewanne emaillierter Stahl 170x75 cm, weiß, mit Poresta-Wannenkörper, Unterputz-Brausebatterie mit Bedienungshebel, Schlauch, Handbrause mit Wandhalter; Wannengriff verchromt. Duschatrennung aus Kunstglas auf Badewanne, sofern keine Dusche in der Wohnung vorhanden.

Waschmaschinenanschluss

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, bestehend aus Frischwasser- und Abwasserleitung.

WC

Wandtiefenspülklosett weiß, WC-Sitz weiß, Abdeckplatte weiß für UP-Spülkasten, Papierhalter Fabrikat. Keuco City oder gleichwertig, verchromt. Toilettenbürstengarnitur.

Küche

Eckventil für Kalt- und Warmwasseranschluss.

19 Heizung

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt. Es erhält eine Übergabestation zur zentralen Heizanlage und Warmwasserbereitung.

Die Zimmer erhalten gemäß der Wärmebedarfsberechnung Kompaktheizkörper als Flachheizkörper, Fabrikat Kermi oder gleichwertig, lackiert in weiß, Badezimmer Heizkörper mit Handtuchwärmer. Die Heizkörper werden mit Thermostatventilen ausgestattet. Der Wärmemengenverbrauch wird mit gemieteten Heizkostenverteilern gemessen.

20 Elektro

Ausführung der Installation nach VDE-Vorschrift, bzw. technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgers. Die Leitungsinstallation in den Wohnräumen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz, in den Räumen im Untergeschoss Aufputzinstallation. Die Zählerplätze zur Messung der elektrischen Energie werden im Untergeschoss installiert. Jede Einheit erhält einen Sicherungsverteiler in ihrem Bereich. Für Telefon- und Antennenanschluss werden Leerrohre im Wohnbereich installiert. Das Gebäude wird an das Breitband-Kabelnetz angeschlossen.

Die Beleuchtung der Außenfläche und Wege erfolgt mit Mast-, bzw. Pollerleuchten nach Erfordernis. Die Hauseingänge werden mit Bewegungsmeldern versehen. Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume erfolgt auf Grundlage der DIN 18015 Teil 2. Schaltpogramm als Großflächenschalter, Fabrikat Jung oder gleichwertig.

Flure/Diele

1 Deckenbrennstelle / Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 1 Gegensprechanlage.

Küche / Essen

2 Deckenbrennstellen, 5 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Spülmaschine, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Dunstabzug.

Bad

1 Wandbrennstelle in abgehängter Decke / Serienschaltung, 2 Doppelsteckdosen.

Separates WC

1 Wandbrennstelle / Ausschaltung, 1 Steckdose.

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle / Ausschaltung, 1 Steckdose.

Schlafen

1 Deckenbrennstelle / Wechsel- bzw. Kreuzschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennenanschluss.

Kinderzimmer

2 Deckenbrennstellen / Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennenanschluss.

Wohnen

2 Deckenbrennstellen / Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennenanschluss.

Balkon / Terrasse / Loggien

1 Wandbrennstelle mit Leuchte von innen schaltbar, 1 Feuchtraumsteckdose (im EG von innen schaltbar).

Kellerräume UG

1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur 60 W / Ausschaltung, 1 Steckdose.

Allgemein / Gemeinschaftsräume:

Flure und Gemeinschaftsräume erhalten Deckenbrennstellen einschließlich Beleuchtungskörper. Treppenträume nach Wahl des AN auch mit Wandbrennstellen.

21 Sonnen- und Blendschutz

Anbringung von Aufbau-Rollläden (Panzer aus Kunststoff) an sämtlichen Fenstern der Wohnung in farblicher Abstimmung zur Fassade.

22 Außenanlagen

Errichtung der Außenanlage einschließlich der neuen Zuwegungen, Stellplätze und Carports in Öko-Pflaster oder gleichwertigem, teilversickerungsfähigen Material (z.B. Pflaster mit offener Fuge). Ausführung gemäß Außenanlagenplan nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Stadt Crailsheim.

Grünflächen mit Raseneinsatz, sonstige Büsche und Bäume gemäß Grünplan.

Es wird ein Platz zur Unterbringung der Müllcontainer gemäß Planung geschaffen.

Beleuchtung Außenanlage gemäß planerischem Konzept.

Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen o. ä. eintreten. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich.

Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Spaliere, Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, Gartenmöbel etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, insofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Bei den, in der Wohnflächenberechnung angegebenen Maßen der Einzelräume wurde der Putzabzug bereits berücksichtigt. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Mit dieser Baubeschreibung verlieren alle früheren Baubeschreibungen, Prospekte etc. zu diesem Bauvorhaben Ihre Gültigkeit.

Zusätzliche Hinweise

Die durch die Sonderwünsche gegenüber den Quadratmeterangaben der vertraglich vereinbarten Wohnungsgrundrisse eventuell entfallenden Wohnflächen führen nicht zu einer Kaufpreisminderung.

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können gegen Aufpreis berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig vor der Vergabe und vor Beginn der jeweiligen Handwerker-tätigkeit mit der Bauleitung schriftlich abgeklärt werden und von dieser gegengezeichnet werden, vorbehaltlich einer Prüfung auf die Möglichkeit der Ausführung.

Durch Sonderwünsche verursachte Verzögerungen in der Fertigstellung hat der Käufer zu vertreten; können Sonderwünsche nicht ausgeführt werden, so berührt dies den Erwerbsvertrag nicht.

Für konstruktionsbedingte Abrisse von dauerelastischen Verfugungen im Bereich der Fliesen wird keine Gewährleistung übernommen. Der Bewegungsprozess, der nach ca. 2 Jahren beendet ist, ist eine unumgängliche Folge der eingebauten Wärme- und Trittschalldämmung.

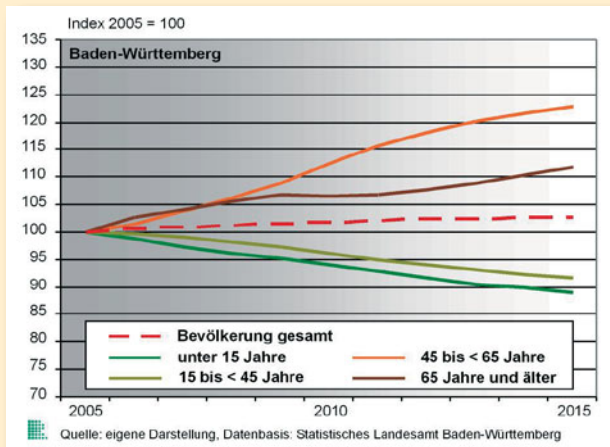
Keine Gewährleistung übernimmt der Käufer für leichte Risse im Übergangsbereich von Nassputz zu Trockenputzbauteilen.

Aufgestellt

Baden-Baden, den 23. Mai 2007

Baden-Württemberg

Nach den Prognoseberechnungen des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung wird in Baden-Württemberg im Zeitraum 2005 bis 2015 ein Nachfragepotenzial von 577.000 neuen Wohnungen erwartet. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von 58.000 Wohnungen.



Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2015

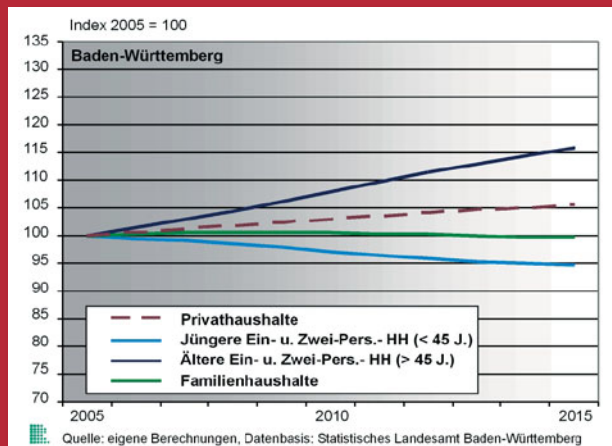
Bevölkerung gesamt: + 292.315

Bevölkerung unter 15 Jahre - 184.402

Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre - 370.764

Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre + 615.604

Bevölkerung 65 Jahre und älter + 231.877



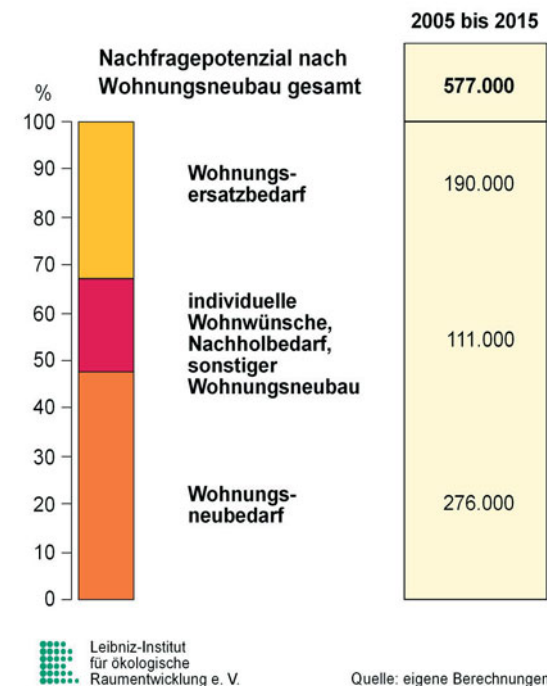
Haushaltentwicklung 2005 bis 2015

Privathaushalte gesamt: + 276.000

Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte - 62.000

Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte + 343.000

Familienhaushalte (mit 3 oder mehr Personen) - 5.000



Wohnungsnachfrageentwickl. 2005-2015

zusätzliche Berücksichtigung individueller Wohnwünsche der Haushalte

Wohnungsnachfrage gesamt + 422.000

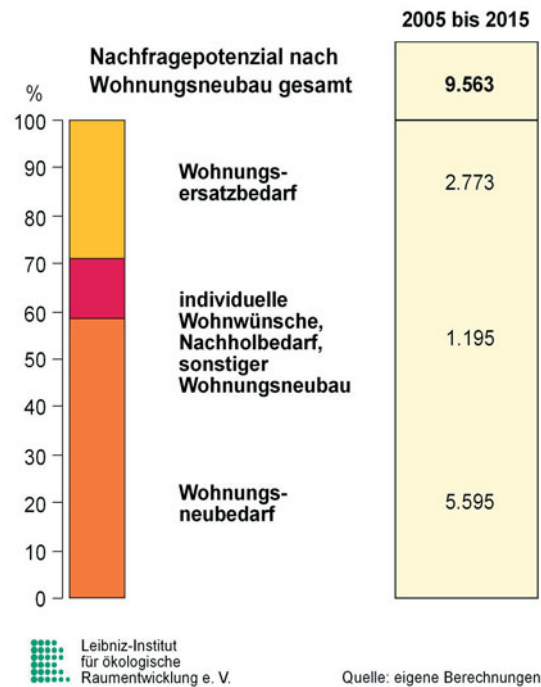
Nachfragepotential nach Wohnungsneubau 2005 bis 2015

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

Nachfragepotential nach Wohnungsneubau gesamt + 577.000

Anteil des Nachfragepotenzials nach Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern 67,1 %

Anteil des Nachfragepotenzials nach Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 32,9 %



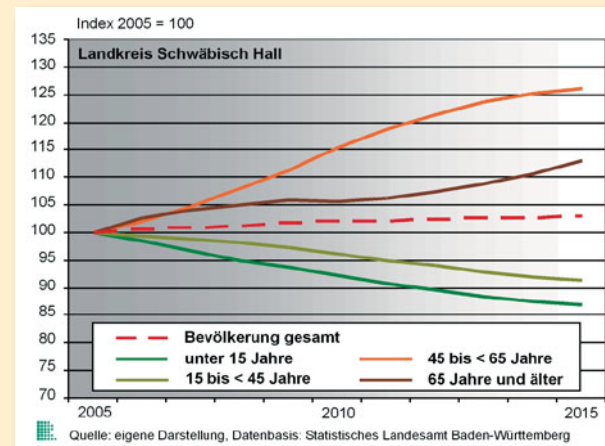
Wohnungsnachfrageentwickl. 2005-2015

zusätzliche Berücksichtigung individueller Wohnwünsche der Haushalte

Wohnungsnachfrage gesamt + 6.935

Landkreis Schwäbisch-Hall

Um die individuellen Wohnwünsche der im Landkreis Schwäbisch Hall lebenden Haushalte auch in Zukunft befriedigen zu können, werden bis zum Jahr 2015 bis zu 9.560 zusätzlichen Wohnungen benötigt. Mehr als die Hälfte des Neubaunachfragepotenzials wird durch den zu erwartenden Wohnungsneubedarf (Haushaltszuwächse) bewirkt.



Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2015

Bevölkerung gesamt: + 5.659

Bevölkerung unter 15 Jahre - 4.216

Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre - 6.786

Bevölkerung 55 bis < 65 Jahre + 12.311

Bevölkerung 65 Jahre und älter + 4.350

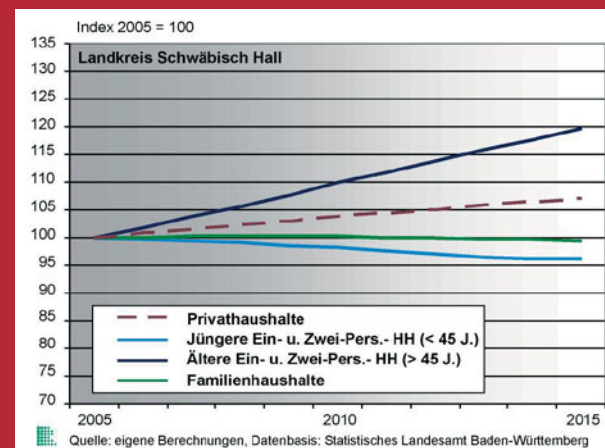
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau 2005 bis 2015

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt + 9.563

Anteil des Nachfragepotenzials nach Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern 74,8 %

Anteil des Nachfragepotenzials nach Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 25,2 %



Haushaltsentwicklung 2005 bis 2015

Privathaushalte gesamt: + 5.595

Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte - 636

Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte + 6.411

Familienhaushalte (mit 3 oder mehr Personen) - 180



Denkmalschutzobjekt Rastatt - Am Schloßpark

Besonderheit:	Denkmalschutz
Lage:	Ludwig-Wilhelm-Straße 6, 76437 Rastatt
Baujahr:	ca. 1913 – 1914
Alteigentümer:	Stadt Rastatt
Ankauf:	18.12.2003
Baugenehmigung:	23.12.2003
Grundstücksgröße:	3.092m ²
Baubeginn:	März 2004
Fertigstellung:	Dezember 2004
Gesamtwohnfläche:	2.976m ²
Mietertrag:	7,00 – 7,50 Euro/m ² Wohnfläche
Anzahl Wohnungen:	35 Wohnungen in 3 Hauseingängen
Verkaufsvolumen:	7,0 Mio. Euro
Verkäuferin:	Objektgesellschaft Rastatt am Schlosspark mbH & Co. KG
AfA-Grundlage:	Sanierungsaufwand 75 %



Bestandsfoto aus 12-2003 vor der Sanierung



Ausstattungsmerkmale:

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Granitböden in Küche und Bad
- Bis zu 3,50m hohe Räume und große Balkone
- Im Dachgeschoss 2 Wohnungen mit Wintergärten
- Hochwertige Holzfenster
- Stuckarbeiten an der Außenfassade
- Gegensprechanlage mit Videokamera
- 3 Kone-Aufzüge in Edelstahlausführung von der Tiefgarage bis ins DG
- Treppenhaus und Innenfensterbänke aus Granit
- Tiefgarage mit Tageslichteinfall
- Kronleuchter in den Eingangsbereichen
- Trittschallentkoppelte Treppenhausbeläge



Bestandsfoto aus 12-2004 vor der Sanierung

Denkmalschutzobjekt Rastatt - Leopoldplatz 11-15

Besonderheit:	Denkmalschutz
Lage:	Leopoldplatz 13-15, 76437 Rastatt
Baujahr:	ca. 1850
Alteigentümer:	Stadt Rastatt
Ankauf:	15.12.2004
Baugenehmigung:	07.06.2005
Grundstücksgröße:	3.035m ²
Baubeginn:	Mai / Juni.2005
Fertigstellung:	30.05.2006
Gesamtwohnfläche:	3.133m ²
Mietertrag:	6,50 – 6,80 Euro/m ² Wohnfläche
Anzahl Wohnungen:	42 Wohnungen in 5 Hauseingängen
Verkaufsvolumen:	7,5 Mio. Euro
Verkäuferin:	Bauwert Objektgesellschaft Rastatt am Leopoldplatz mbH & Co. KG
AfA-Grundlage:	Sanierungsaufwand 80 %



Ausstattungsmerkmale:

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Granitböden in Küche und Bad
- Bis zu 3,80m hohe Räume und große Balkone
- Im Dachgeschoss Wohnungen mit Loggien
- Hochwertige Holzfenster
- Exklusive Armaturen der Firma Grohe
- Hochwertiges Schalterprogramm der Firma Jung
- Innendämmung der Außenwände
- Treppenhaus und Innenfensterbänke aus Granit
- Tiefgarage mit Tageslichteinfall und direktem Zugang in die Häuser
- Trittschallentkoppelte Treppenläufe
- Natursteinarbeiten an der Außenfassade



Denkmalschutzobjekt Landau - Lofts an der Queich "Hafermagazin"

Besonderheit:	Denkmalschutz
Lage:	Weißquartierstraße 23, 76829 Landau i.d. Pfalz
Baujahr:	ca. 1914-1916
Alteigentümer:	Sparkasse Landau
Ankauf:	August 2006
Baugenehmigung:	September 2006
Sanierungsbeginn:	Dezember 2006
Gepl. Bezugfertigkeit:	31.12.2007
Mietertrag:	6,00 – 6,50 Euro/m ² Wohnfläche
Anzahl Wohnungen:	71 Wohnungen, davon
Stellplätze:	15 Doppelparker (30 Stellplätze)
Gesamtwohnfläche:	ca. 5.333m ²
Verkaufsvolumen:	13,1 Mio. Euro
Verkäuferin:	Bauwert Projektgesellschaft Landau mbH & Co. KG
AfA-Grundlage:	Sanierungsaufwand 80 %



Bestandsfoto aus 06-2006 vor der Sanierung

Ausstattungsmerkmale:

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Schiefer- oder Granitböden in Küche und Bad
- Wohnungen im Loftstil / überhohe Innentüren (2,12m)
- Alle Wohnungen mit Balkon, Wintergarten und/oder Terrasse
- Be- und Entlüftung der Wohnungen mit Wärmerückgewinnung nach ENEC-Neubau
- Moderne Fenster- und Türelemente in Leichtmetallkonstruktion
- Exklusive Designwaschtische von Philippe Starck, Handtuchheizkörper, Markenarmaturen von Hansgrohe in Bädern und in Gäste-WC
- Hochwertiges Schalterprogramm der Firma Jung
- Treppenhaus und Innenfensterbänke aus Granit
- 3 Hauseingänge mit jeweils einem Aufzug / Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Trittschallentkoppelte Treppenläufe



Bestandsfoto 2006 vor der Sanierung

Denkmalschutz-Lofts Herbolzheim

Besonderheit:	Denkmalschutz
Lage:	„Tabakspeicher“, Ringstraße 5, 79336 Herbolzheim
Baujahr:	ca. 1893-1894
Alteigentümer:	Privatbesitz Familie Neusch ehem. Zigarrenmanufaktur
Sanierungsbeginn:	September 2006
Gepl. Bezugsfertigkeit:	Juli 2007
Mietertrag:	7,00 – 7,50 Euro/m ² Wohnfläche
Anzahl Wohnungen:	16 Wohnungen, davon
Stellplätze:	16 überdachte Carports
Verkaufsvolumen:	4,0 Mio. Euro
Verkäuferin:	Bauwert Objektgesellschaft Herbolzheim mbH & Co. KG
AfA-Grundlage:	Sanierungsaufwand 80 %



Bestandsfoto vor der Sanierung

Ausstattungsmerkmale:

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Granitböden in Küche und Bad
- Wohnungen im Loftstil
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Loggia
- Hochwertige Holzfenster
- Exklusive Armaturen der Firma Grohe
- Innendämmung der Außenwände
- Treppenhaus und Innenfensterbänke aus Granit
- Aufzug vom EG bis in das DG
- Trittschallentkoppelte Treppenläufe
- Natursteinarbeiten an der Außenfassade
- Kameraüberwachung des Eingangsbereichs



Referenzschreiben der Stadt Rastatt vom April 2006



DER
OBERBÜRGERMEISTER
DER STADT RASTATT

Herrn
Uwe Birk
Bauwert Objektgesellschaft Rastatt
Sophienstraße 3a

76530 Baden-Baden

7. April 2006

Sanierungsobjekte der Fa. Bauwert in Rastatt
Sanierung eines Mannschaftsgebäudes , Ehemalige Kaserne Canrobert
Sanierung der linken Kehlmauerkaserne, Ehemalige Leopoldsfeste

Sehr geehrter Herr Birk,

die von Ihnen im Laufe der letzten Jahre sanierten Objekte in Rastatt haben zu einem nicht unerheblichen Teil mit zu einer Aufwertung und gestalterischen Bereicherung des öffentlichen Raumes unserer Stadt beigetragen. Nicht zuletzt konnten mit Ihrer Hilfe historisch bedeutsame Bauten vor dem Abriß und damit vor dem Vergessen bewahrt werden.

Mit der von Ihnen im Jahr 2004 in Angriff genommenen Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden **ehemaligen Mannschaftsgebäudes** der französischen Streitkräfte in der Ludwig- Wilhelm-Straße 6 ist auf dem Areal der ehemaligen Kaserne Canrobert im Herzen der Stadt ein modernes Wohngebäude mit 35 hochwertigen Eigentumswohnungen entstanden.

Die sachkundige und sensible Sanierung des um 1910 erbauten Gebäudes stellt einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Gesamtensembles der Kasernenanlage dar, von der nur einzelne Gebäude erhalten sind.

Das denkmalgerecht umgebaute Gebäude gibt nun dem Grünzug Ludwigsfeste ein unverwechselbares Gesicht und erinnert im harmonischen Zusammenspiel mit den im Zuge der Konversion in den letzten Jahren entstandenen Neubauten und den übrigen Bestandsgebäuden an die historischen Dimensionen des Ortes.

Die enge Abstimmung und vertrauensvolle Zusammenarbeit der Bauwert Objektgesellschaft mit den einzelnen Fachbereichen der Stadtverwaltung sowie den Denkmalbehörden waren ausschlaggebend für den zügigen Planungsfortschritt des ambitionierten Projektes, so daß das Gebäude noch im selben Jahr, im Dezember 2004, eingeweiht werden konnte. Es präsentiert sich nun als ein Schmuckstück am „Tapis Vert“ der Ludwigsfeste in unmittelbarer Nähe des Barockschlosses und des Schloßparks und kennzeichnet die ehemalige Konversionsfläche als erstklassige innerstädtische Adresse in unserer Stadt.

Mit der Sanierung der **linken Kehlmauerkaserne** am Leopoldplatz haben Sie sich im Jahr 2005 eines weiteren wichtigen Sanierungsobjektes in Rastatt angenommen.

Das unter Denkmalschutz stehende, in den Jahren 1845/50 zur Zeit der Bundesfestung erbaute, Kasernengebäude der ehemaligen Leopoldsfeste befand sich zu diesem Zeitpunkt bereits in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand.

Mit der denkmalgerechten Sanierung des stattlichen Gebäudes konnte ein weiteres Zeugnis aus Rastatts Festungsgeschichte dauerhaft erhalten werden. Dies ist um so wichtiger, da in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebäudes noch verschiedene bedeutende Festungsbauten erhalten geblieben sind, der größte Teil der ehemaligen Leopoldsfeste hingegen nicht mehr existiert.

Mit der voraussichtlich im Mai 2006 anstehenden Einweihung des Gebäudes werden hier 42 hochwertige Wohnungen das Rastatter Wohnungsangebot ergänzen. Schon jetzt ist offensichtlich, daß auch dieses instandgesetzte ehemalige Festungsbäude eine architektonische und städtebauliche Bereicherung für unsere Stadt ist. Insbesondere für das unmittelbar südlich angrenzende Neubaugebiet stellt das Gebäude eine städtebauliche Aufwertung des Wohnumfeldes dar und verweist zusammen mit dem sichtbargemachten Verlauf der ehemaligen Befestigung im Grünzug des Südringes und der Bastion Cavalier I auf den genius loci dieses geschichtsträchtigen Bereiches.


Zusammenfassend möchte ich mich bei Ihnen für Ihr Engagement für den Erhalt historischer Bausubstanz in unserer Stadt und die gute bisherige Zusammenarbeit bedanken.

Aus Sicht der Stadt Rastatt würde ich es sehr begrüßen, wenn Sie sich auch weiterhin für die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude von Rang in Rastatt einsetzen würden. Bei der Sanierung weiterer historischer Gebäude, beispielsweise auf dem ehemaligen Kasernenareal Joffre, für dessen denkmalgeschützte Bestandsgebäude Sie Interesse gezeigt haben, sichern wir Ihnen unsere Unterstützung zu.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Eckhart Walker

Referenzschreiben der Stadt Herbolzheim vom März 2007



**STADT
HERBOLZHEIM**
SEIT 1975 PARTNERSCHAFT MIT SISTERON - FRANKREICH

DER BÜRGERMEISTER

Bauwert ProjektentwicklungsGmbH
Herrn Geschäftsführer
Uwe Birk
Sophienstraße 3 a
76530 Baden-Baden

22. März 2007 ck

Umbau des denkmalgeschützten Tabakspeichers durch die Bauwert ProjektentwicklungsGmbH

Sehr geehrter Herr Birk,

im Namen des Gemeinderates und ganz persönlich darf ich Ihnen bestätigen, dass durch Ihr Engagement der denkmalgeschützte Tabakspeicher der ehemaligen Tabakmanufaktur Neusch GmbH zu einem hochwertigen und anspruchsvollen Wohnhaus umgebaut wird.


Die umfangreichen Planungen und die herausragende Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen, unter Einhaltung der denkmalschutzwürdigen Ziele, verdienen äußerste Anerkennung und Auszeichnung.

Ich bin davon überzeugt, dass nur Ihr Unternehmen, in Verbindung mit den beauftragten Architekten und Baufirmen, ein städtebauliches Highlight gewährleisten konnte. Die Stadt Herbolzheim erhält im Zentrum eine städtebauliche Aufwertung mit hohem Wohnkomfort.


Die Bewohnerinnen und Bewohner, die bereits nach kurzer intensiver Bauzeit im Sommer dieses Jahres einziehen, werden die Qualität der Sanierungsmaßnahme genießen.

Gerne würden wir mit Ihnen weitere Sanierungs- und Denkmalschutzobjekte begleiten. Ihr Unternehmen kann ich ohne Einschränkung allen interessierten Geschäftspartnern empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen


Ernst Schilling

Referenzschreiben der Stadt Landau vom März 2007



Stadt Landau in der Pfalz
Der Oberbürgermeister

März 2007

Referenz-Schreiben

Der Firma Bauwert Projektentwicklungs GmbH, Sophienstraße 3a in 76530 Baden-Baden wurde am 21. September 2006 von der Stadt Landau die Baugenehmigung für den Umbau des Landauer Hafermagazins erteilt.


Das Landauer Hafermagazin ist sowohl aus Sicht der Denkmalpflege als auch aus dem Blickwinkel der Stadtplanung und Stadtentwicklung ein bedeutendes und wohl eines der prägnantesten Gebäude der Stadt. Als Speicherbau für die bayerische Garnison 1914-1916 entstanden, wartete das Hafermagazin seit Abzug des französischen Militärs in den 90er Jahren auf eine zivile Konversion.

Aufgrund der Besonderheiten des Bauwerks (Eisenbetonskelettbau) und dem städtebildprägenden Charakter ist bei dem Umbau und der Umnutzung mit höchster Sorgfalt und architektonischem sowie denkmalpflegerischem Sachverstand vorzugehen. Die bisher durchgeführten Planungen, Abstimmungen und ersten Baumaßnahmen lassen auf einen denkmalgerechten Umbau durch die Firma Bauwert Entwicklungs GmbH schließen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Landau verlief bisher sehr gut. Das geplante Zeitfenster wird bis heute zuverlässig eingehalten.

Aus Sicht unserer Stadtplanung ist der laufende Umbau des Gebäudes zu Wohnungen besonders positiv zu bewerten. Es wird nicht nur ein prägnantes Bauwerk der Stadt, das leer stand und vom Zerfall bedroht war, wiederbelebt, sondern auch zentrumsnaher Wohnraum geschaffen. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Trends auf dem Wohnungsmarkt wieder zurück in die Stadt zu ziehen, begrüßt die Stadt Landau dieses Bauvorhaben ausdrücklich.

Von den 71 Wohneinheiten sind in dem knappen halben Jahr seit Erteilung der Baugenehmigung bereits 66 verkauft worden. Ein eindeutiges Indiz, dass das Konzept der Bauwert Entwicklungs GmbH hier in Landau überzeugt und angenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Christof Wolff



Bauherr / Initiator:



Bauwert Liegenschaften GmbH

Sophienstraße 3a
D-76530 Baden-Baden
Fon 0 72 21 . 39 57 90
Fax 0 72 21 . 39 57 93

E-Mail info@solarathome.de
Internet www.solarathome.de

Die Bauwert Liegenschaften GmbH
ist Mitglied des Bundesverbandes freier
Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

